

**Dodatek č. 5
ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 22. 04. 2016**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

Národní galerie v Praze

se sídlem Staroměstské nám. 12, Praha 1, PSČ 110 15
zastoupená: Ing. Alena Anne-Marie Nedoma, generální ředitelka
IČ: 00023281, DIČ: CZ00023281
bankovní spojení: ČNB 50008-0008839011/0710

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Foncier, s.r.o.

se sídlem Celetná 554/4, Praha 1, PSČ 110 00
IČ 24678732, DIČ: CZ 24678732
zastoupená: XXXXXXXXXX
bankovní spojení: 2344894369/0800

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(Pronajímatel a nájemce společně dále též jen jako „smluvní strany“),

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tento:

tento

**dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání
ze dne 22. 04. 2016
(dále jen jako tento „Dodatek“)**

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že spolu dne 22. 04. 2016 uzavřely smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j.: NG/840/2016 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17.05.2017, Dodatku č. 2 ze dne 25.08.2017, Dodatku č. 3 ze dne 01.12.2017, Dodatku č. 4 ze dne 30.05.2018, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor sloužících k podnikání pod uzavřením se samostatným vchodem ze Staroměstského náměstí nacházející se v přízemí budovy č.p. 606 - Palác Kinských, na parcele č. 764, katastrální území Staré Město v celkové ploše 249,67 m² (dle výkresové dokumentace skutečného stavu) (dále jen „**Smlouva**“).
- 1.2 Smluvní strany se dohodly na změně Smlouvy tak, jak je uvedeno ve čl. II. tohoto Dodatku.

II. Předmět tohoto Dodatku

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že čl. I odst. 7 Smlouvy se vypouští.
- 2.2 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. II. odst. 1 Smlouvy se mění a nově zní následovně:

*„Pronajímatel přenechává pronajímané Prostory **výhradně pro provozování kavárny - restaurace vídeňského typu, tedy k zajištění gastronomických služeb s celodenním denním provozem, včetně nabídky snídaní, obědů i večeří, se zacílením na návštěvníky galerie i širokou veřejnost. Účel užití musí být v souladu s konceptem, který nájemce předložil pronajímateli před uzavřením této smlouvy (příloha č. 8 této smlouvy).**“*

- 2.3 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. II odst. 5 Smlouvy se mění a nově zní následovně:

*„Prostory budou provozovány pod názvem/jménem/označením „**Café – Kinský**“, (případně pod takovým názvem, který schválí pronajímatel, přičemž nesmí být reklamou, prezentací či zviditelněním v rozporu se stylem, významem a posláním Národní galerie v Praze).“*

- 2.4 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. III Smlouvy se mění a doplňuje o nový odst. 2, nově zní takto:

*„1. Nájem se sjednává na dobu určitou **8 (osm) let s možností prodloužení o další 4 (čtyři) roky** v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen jako „**Zákon o majetku státu**“) a dále dle podmínek následujícího odstavce. Nájem začíná dnem 01.05.2016. a končí dne 30.04.2024.*

2. K prodloužení nájmu po skončení doby nájmy ve smyslu předchozího odstavce může dojít pouze na základě předchozí písemné výzvy nájemce, která musí být pronajímateli doručena nejpozději 3 (tři) kalendářní měsíce před skončením základní doby trvání nájmu. Pronajímatel na základě této výzvy posoudí, zda u nájemce i nadále trvají

podmínky uvedené v ust. § 27 Zákona o majetku státu. Pakliže pronajímatel ověří, že nájemce tyto podmínky nadále splňuje a současně neshledá jiné závažné důvody pro neprodloužení doby trvání nájmu, uzavře s nájemcem novou smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o svém rozhodnutí nejpozději do 1 (jednoho) měsíce před skončením základní doby trvání nájmu.“

2.5 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. IV odst. 1 Smlouvy se mění a nově zní takto:

„Nájemné se sjednává dvousložkově: a) pevná část ve výši **95.100,- Kč** měsíčně (slovy: devadesát pět tisíc sto korun českých) a b) pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách nájemce v této provozovně ve výši **2 %** z dosažených tržeb. Uvedené částky jsou bez DPH. Pokud se pronajímatel s nájemcem písemně dohodnou, nebo pokud dojde ke změně zákona vyvolávající nutnost uplatnění DPH, bude k uvedené částce nájemného připočítána příslušná DPH.“

2.6 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. IV odst. 3 Smlouvy se mění a nově zní takto:

„Pronajímatel je oprávněn nájemci jednostranně zvýšit pevnou složku měsíčního nájemného, a to výhradně za následujících podmínek. Nejdříve ke dni **01.01.2022** může pronajímatel zvýšit pevnou složku nájemného až o 25.000,- Kč. Následně nejdříve ke dni **01.01.2023** může pronajímatel zvýšit pevnou složku nájemného až o dalších 25.000,- Kč, a následně nejdříve ke dni **01.01.2024** může pronajímatel zvýšit pevnou složku nájemného o dalších 25.000,- Kč.“

2.7 Smluvní strany se dále dohodly, že za čl. IV odst. 3 se vkládá nový odst. 4, který zní následovně:

„Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel s dostatečným předstihem, nejméně však 1 (jeden) měsíc před datem **01.07.2023**, se zavazuje nechat zpracovat odborný/znalecký odhad za účelem zjištění aktuální průměrné tržní ceny nájemného srovnatelného pro prostory v daném místě a čase. V případě, že výše průměrného/tržního nájemného dle posudku bude vyšší o více jak **20 %** oproti částce odpovídající nájemnému po posledním zvýšení nájemného pronajímatelem dle předchozího odstavce, bude pronajímatel oprávněn nájemci jednostranně zvýšit pevnou složku nájemného tak, aby odpovídala výše uvedené v posudku. V případě, že výše průměrného/tržního nájemného dle posudku bude nižší o více jak **20 %** oproti částce odpovídající nájemnému po posledním zvýšení nájemného pronajímatelem dle předchozího odstavce, nebude pronajímatel již nadále oprávněn nájemci dále jednostranně zvyšovat pevnou složku nájemného. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel není oprávněn nájemci zvyšovat nájemné za jiných podmínek než v odst. 3 a odst. 4 tohoto článku.“

Ustanovení stávajících čl. IV. odst. 4 až čl. IV. odst. 7 zůstávají zachována, pouze se odpovídajícím způsobem mění jejich číslování.

2.8 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. V odst. 6 Smlouvy se mění a nově zní takto:

„6. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel nejméně 1x ročně, nejpozději do 15. listopadu následujícího roku. Vzájemné pohledávky plynoucí z vyúčtování záloh na služby budou vyrovnány pronajímatelem při předání vyúčtování nájemci formou faktury/dobropisu se splatností 21 dnů ode dne jejího vystavení. V případě prodlení nájemce se zaplacením vyúčtování se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Metodika výpočtu a vyúčtování nákladů za poskytované služby je **přílohou č. 4**, která je součástí této smlouvy.“

- 2.9 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 2, písm. b) Smlouvy** se mění a nově zní takto:

„b) nájemce je, přes písemné upozornění (výzva ke zjednání nápravy), více než 30 (třicet) dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem,“

- 2.10 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 2, písm. ch) Smlouvy** se mění a nově zní takto:

„ch) nájemce přes předchozí písemné upozornění ze strany pronajímatele zjevným a hrubým způsobem nedodrží koncept, který je přílohou č. 8 Smlouvy,“

- 2.11 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 4 Smlouvy** se mění a nově zní následovně:

„Prodlení s placením nájmu nebo služeb o více než 45 (čtyřicet pět) dní je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a obě strany to považují za důvod k výpovědi bez výpovědní lhůty.“

- 2.12 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 5 Smlouvy** se mění a nově zní následovně:

„Výpovědní doba je při výpovědi dle písmene a/, b/, c/, f/ a g/ odst. 2 tohoto článku 30 (třiceti) denní, v ostatních případech je 3 (tři) měsíční.“

- 2.13 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VI odst. 8 Smlouvy** se mění a nově zní následovně:

„Skončí-li nájem před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů na straně nájemce, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za předčasné ukončení nájmu ve výši 2 (dvou) měsíčních nájmu. Sjednáním této smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž nájemce ručí za úhradu svých závazků vůči pronajímateli i zbožím a vybavením a zařízením provozovny, jakož i jejím případným technickým zhodnocením. Splatnost této smluvní pokuty je 10 dnů od předčasného ukončení nájmu.“

- 2.14 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. VII odst. 4 Smlouvy** se vypouští.

- 2.15 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. XI odst. 1 a 2 Smlouvy se mění a nově znějí následovně:

„1. Tato smlouva může být nájemcem postoupena zcela nebo z části na třetí osoby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je převod neplatný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.

2. Nájemce se zavazuje, že nepřevéde nájemní právo ani žádná práva z nájmu ani jako součást podniku ani nadpoloviční části podniku nebo firmy nebo její části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani formou tichého či jiného společníka či společníků s podílem dosahujícím více než 49%. Takový převod by byl vůči pronajímateli neúčinný. Pokud by byl převod smlouvy přesto učiněn nájemcem bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na úhradu smluvní pokuty od nájemce ve výši 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých). Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani jeho nárok na úhradu smluvní pokuty. V případě zjištění takového převodu je oprávněn pronajímatel od této smlouvy ihned odstoupit s tím, že v případě takového odstoupení se smlouva ruší ke dni odstoupení.“

- 2.16 Smluvní strany se dále dohodly, že čl. XIII odst. 5 Smlouvy se mění a nově zní následovně:

„Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání Prostor (včetně dodržování konceptu, který je přílohou č. 8 smlouvy, či změny úpravy interiéru, exteriéru či vizuálního konceptu provozovaného zařízení) oproti podmínkám sjednaných touto smlouvou mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jedná-li se o stavební úpravy na základě požadavků či potřeb nájemce, provádějí se a náklad nájemce.“

- 2.17 Smluvní strany se dále dohodly, že za čl. XIV odst. 9 Smlouvy se nově doplňuje nový odst. 10, který zní:

„Strany této smlouvy si sjednávají, že po dobu působení vis maior se staví běh všech lhůt v této smlouvě uvedených. Současně platí, že po dobu působení vis maior nemůže dojít k prodlení ani na jedné smluvní straně, pakliže by takové prodlení bylo či mohlo být v příčinné souvislosti s působením vis maior. Ani jedna ze smluvních stran neodpovídá za škody vzniklé v důsledku vzniku a působení vis maior. Za vis maior jsou ve smyslu tohoto odstavce považovány zejména (nikoliv však výlučně) mimořádné události a stavy vzniklé po nabytí účinnosti této smlouvy a působící nezávisle na vůli a vlivu stran této smlouvy, jako např. válečný a/nebo nouzový stav, teroristické útoky, živelné katastrofy (povodně, hurikány, zemětřesení), rozhodnutí státních orgánů, stávky, havárie apod.

Smluvní strana odvolávající se na vznik a působení vis maior je povinna o této skutečnosti neprodleně písemně/mailem vyrozumět druhou smluvní stranu, a současně je povinna provést maximální opatření k zamezení a odstranění škodlivých následků působení vis maior.

- 2.18 Smluvní strany se dále dohodly, že **čl. XV odst. 1 Smlouvy** se mění a nově zní následovně:

*„Nájemce se zavazuje pronajímateli nejpozději do 31. 12. 2020 složit částku **95.100,- Kč** (slovy: devadesát pět tisíc sto korun českých), jakožto sjednanou Jistotu, a to na účet pronajímatele u ČNB 050008-0008839011/0710 s variabilním symbolem 24678732.“*

- 2.19 Smluvní strany se dohodly, že všechna ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají beze změny v platnosti.

III.

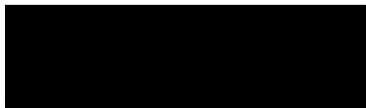
Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem zveřejnění v Registru smluv, a to v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o Registru smluv). Obě smluvní strany berou na vědomí, že nebudou zveřejněny pouze ty informace, které nelze poskytnout podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Považuje-li nájemce některé informace uvedené v tomto Dodatku za informace, které nemohou být zveřejněny v Registru smluv, je povinen na to pronajímatele současně s uzavřením tohoto Dodatku písemně upozornit.
- 3.2 Tento Dodatek byl vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.
- 3.3 Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly a že tento Dodatek byl uzavřen srozumitelně a určitě dle jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Právní jednání Smluvních stran v tomto Dodatku svým obsahem a účelem odpovídá dobrým mravům i zákonu. Na důkaz toho připojují Smluvní strany své podpisy.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

Za pronajímatele:

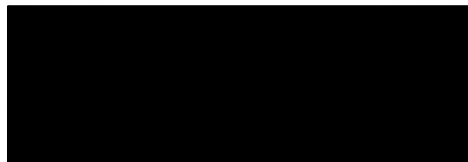
V Praze dne 28.5. 2020



Ing. Alena Anne-Marie Nedoma,
generální ředitelka

Za nájemce:

V Praze dne 28.5. 2020



jednatel